

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM
PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH
DI NOTARIS & PPAT KOTA SEMARANG**

SKRIPSI

Penelitian untuk Penulisan Hukum dalam Bentuk Skripsi
Program Kekhusuan Hukum Perdata



Diajukan oleh:

Fitria Rachma Dwi Nurhayati

30301900143

**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2025

HALAMAN PERSETUJUAN

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM
PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH
DI NOTARIS & PPAT KOTA SEMARANG**



Diajukan oleh:

Fitria Rachma Dwi Nurhayati

30301900143

Pada tanggal, 14 Agustus 2025 telah disetujui oleh:

Dosen Pembimbing

Dr. Muhammad Nazis, S.H., M.Hum

NIDN : 06-0112-8601

HALAMAN PENGESAHAN

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI NOTARIS & PPAT KOTA SEMARANG

Dipersiapkan dan disusun oleh
Fitria Rachma Dwi Nurhayati
NIM : 30301900143

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada Tanggal 20 Agustus 2025
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua,


Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H.

NIDN : 06-1710-6301

Anggota


Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN : 06-1508-7903

Anggota


Dr. Muhammad Ngazis, M.H., M.H.

NIDN : 06-0112-8601

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum Unissula


Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 06-2004-6701

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Fitria Rachma Dwi Nurhayati

NIM : 30301900143

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI NOTARIS & PPAT KOTA SEMARANG” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 20 Agustus 2025

Yang menyatakan



Fitria Rachma Dwi Nurhayati

NIM. 30301900143

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Fitria Rachma Dwi Nurhayati

NIM : 30301900143

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya tulis ilmiah berupa skripsi dengan judul :

"PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI NOTARIS & PPAT KOTA SEMARANG"

Dan menyetujui menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis serta tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran hak cipta/plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Semarang, 20 Agustus 2025

Yat



Fitria Rachma Dwi Nurhayati
NIM. 30301900143

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

“Tidak apa – apa jika proses-mu lebih lambat daripada yang lain, namun jangan pernah menyerah dan percaya bahwa hasilnya nanti akan membuat diri sendiri tersenyum dan bangga”. **(Diri sendiri)**

“Ingat! Tidak ada hasil yang akan mengkhianati usaha. Semangat!!”.

(Diri sendiri)

Persembahan :

Dengan ketulusan hati, Skripsi ini saya persembahkan kepada :

- Kedua orang tua yang saya cintai dan sayangi karena telah memberikan dukungan serta berkat do'a – do'a mereka yang tiada henti untuk kesuksesan saya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
- Almamater Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah rabbil 'alamin rasa syukur penulis persembahkan kepada Allah SWT atas kelimpahan rahmat, taufik serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas penulisan hukum (skripsi) ini. Skripsi ini dibuat sebagai salah satu syarat menyelesaikan program studi untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum Strata Satu (S1) pada Fakultas Hukum Program Studi Ilmu Hukum di Universitas Islam Sultan Agung Semarang dengan judul : “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Notaris & PPAT Kota Semarang”.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak mungkin terselesaikan tanpa adanya dukungan, bantuan, bimbingan, nasehat, serta kerjasama dari berbagai pihak selama penyusunan skripsi. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih yang tak terhingga kepada kedua Orang Tua Penulis, Bapak Budi dan Ibu Siti yang telah memberi segalanya untuk memenuhi segala kebutuhan Penulis, serta tidak pernah putus akan motivasi, dukungan, ridho, serta do'a-do'a dari kedua Orang Tua, yang akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar. Penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H, S.E, Akt., M.Hum, Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

2. Dr. Jawade Hafidz, SH, MH, Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Hj. Widayati S.H., M.H., Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Muhammad Ngazis, S.H., M.Hum, Ketua Prodi Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Ira Alia Maerani, S.H., M.H., Dosen Wali Penulis
6. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang selalu memberikan bimbingan serta ilmu pengetahuan yang bermanfaat bagi Penulis selama menempuh perkuliahan hingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Seluruh Staff Administrasi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang telah memberikan pelayanan administrasi.
8. Dr. Muhammad Ngazis, S.H., M.Hum, Dosen Pembimbing yang telah sabar dan ikhlas meluangkan waktunya, membimbing dengan segala ilmu dan pengetahuan, serta motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan Penulisan Hukum (skripsi) ini dengan baik.
9. Ibu Siti Roayanah, SH, Sp.N, selaku Notaris dan PPAT di Kota Semarang yang telah memberikan izin untuk penelitian dan melaksanakan wawancara.
10. Kepada diri Saya sendiri dan semua anggota keluarga saya yang telah memberikan dukungan penuh dalam proses penyelesaian skripsi ini.

11. Seluruh Civitas Akademis Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan Teman – teman mahasiswa S1-Ilmu Hukum Universitas Sultan Agung Semarang yang selama ini turut berjuang secara bersama demi tercapainya cita – cita bersama.

12. Serta semua pihak yang tidak dapat Penulis sebutkan satu-persatu, yang telah membantu, memberikan ide maupun tenaga serta mendoakan Penulis untuk menyelesaikan Penulisan Hukum (skripsi) ini.

Demikian ucapan terima kasih ini penulis sampaikan. Semoga Allah SWT membalas kebaikan semua pihak dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua orang.

Aamiin Ya Rabbal 'Alamiin.. Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang. 20 Agustus 2025

Fitria Rachma Dwi Nurhayati
NIM: 30301900143

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK.....	xii
ABSTRACT.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A .Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Kegunaan Penelitian.....	7
E. Terminologi.....	8
F. Metode Penelitian.....	10
G. Sistematika Penulisan.....	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	19
A. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum.....	19
1. Pengertian Perlindungan Hukum.....	19
2. Bentuk – Bentuk Perlindungan Hukum.....	21
B. Tinjauan Umum Perjanjian.....	23
1. Pengertian Perjanjian.....	23
2. Syarat Sah Perjanjian.....	24
3. Asas – Asas Perjanjian.....	28
4. Jenis – Jenis Perjanjian.....	32
5. Perjanjian Menurut Perspektif Islam.....	34

C. Tinjauan Umum Jual Beli	38
1. Pengertian Jual Beli	38
2. Bentuk & Substansi Jual Beli	39
3. Terjadinya Jual Beli	40
4. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli	40
D. Tinjauan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli	41
1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli	41
2. Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli	43
3. Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli	44
4. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli	45
E. Tinjauan Umum Notaris & PPAT	45
1. Pengertian Notaris & PPAT	45
2. Peran dan Wewenang Notaris & PPAT	46
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	49
1. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pelaksanaan Pengikatan Jual Beli Tanah di Notaris & PPAT Kota Semarang	49
2. Faktor – Faktor Yang Dapat Mengakibatkan Batalnya Akta Pengikatan Jual Beli Tanah	59
3. Akibat Hukum Dari Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah	63
BAB IV PENUTUP	72
A. Kesimpulan	72
B. Saran	73
DAFTAR PUSTAKA	74
LAMPIRAN	78

ABSTRAK

Perjanjian timbul karena adanya suatu perhubungan hukum yang mana mempunyai kriteria masing – masing. Dapat berupa perjanjian lisan, perjanjian dibawah tangan ataupun akta notaris/PPAT yaitu akta otentik. Diatur dalam Undang – Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah di Notaris & PPAT Kota Semarang, untuk mengetahui faktor – faktor yang dapat mengakibatkan batalnya akta pengikatan jual beli tanah, dan untuk mengetahui akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian deskriptif analisis. Sumber data penelitian menggunakan data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data dengan cara observasi, wawancara dan penelitian kepustakaan (*library research*). Analisis data penelitian menggunakan metode analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan, diperoleh kesimpulan yaitu: Pertama, perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah harus dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT sehingga akta pengikatan jual beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan hukum dan pembuktian yang sempurna. Kedua, faktor – faktor yang dapat mengakibatkan batalnya akta pengikatan jual beli tanah akibat tidak dilunasinya harga jual beli yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli oleh pihak pembeli sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan dan belum selesainya dokumen – dokumen tanah yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan. Ketiga, akibat hukum dari pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah adalah para pihak yang bersangkutan dapat dikenakan denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual untuk keterlambatannya.

Kata Kunci: Pelindungan Hukum, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Jual Beli Tanah.

ABSTRACT

Agreement arise out of a legal relationship which has its own criteria. The agreement in question may be in the form of a verbal agreement, a hand-written agreement or a notarial/PPAT deed to create an authentic deed. These rules have been regulated in the Basic Agrarian Law, Government Regulation Number 24 of 1997 on Land Registration, and related to Government Regulation Number 37 of 1998 on Land Deed Officials (PPAT). This research aims to find out the legal protection for the parties involved in the implementation of the binding land sale and purchase agreement at the Notary & PPAT Office in Semarang City, to find out the factors that can cause the cancellation of the binding land sale and purchase agreement, and to find out the legal consequences of the cancellation of the binding land sale and purchase agreement.

This writing uses an empirical juridical approach method with descriptive analysis research specifications. Empirical juridical research is a study that examines legal regulations, which are then combined with data and daily life behavior in society. Research data sources use primary data and secondary data. Data collection techniques include observation, interviews, and literature review. Research data analysis using qualitative analysis methods.

Based on the results of the research conducted by the author, the conclusions are obtained, namely: First, the legal protection of the parties in the implementation of land sale and purchase binding must be made by and in front of Notary/PPAT, so that the deed of sale and purchase binding is an authentic deed that has perfect legal and evidentiary power. Secondly, the factors that can lead to the cancellation of the binding land sale and purchase agreement due to the non-payment of the purchase price agreed upon in the binding land sale and purchase agreement by the buyer within the agreed period and the non-payment of the land documents required for the process of transferring the land rights within the agreed period. Thirdly, the legal consequences of cancelling a binding sale and purchase agreement for a plot of land are that the parties concerned may be subject to a fine of an agreed amount from the amount that the buyer is obliged to pay to the seller for the delay.

Keywords: *Legal Protection, Sale and Purchase Binding Agreement (PPBJ), Buying and Selling Land.*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah Negara Hukum sebagaimana telah disebutkan dalam Undang – Undang Dasar 1945 Pasal 1 Ayat (3) dan di dalam negara hukum juga membahas mengenai hak yang diterima oleh warga negara seperti yang telah disebutkan dalam Undang – Undang Dasar 1945 Pasal 28D Ayat (1) yang berbunyi: “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”. Oleh karena itu, semua warga negara berhak menerima atas semua hak yang dimaksudkan di atas termasuk dengan hal perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan Akta Jual Beli (AJB) resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pada umumnya perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji – janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak.¹

Perjanjian yang dibuat antara para pihak tersebut menimbulkan suatu

¹ Herlien Budiono, 2008, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 270

hubungan hukum yang dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan hukum.

Menurut R. Soeroso, Setiap tindakan yang dilakukan oleh subjek hukum, baik antar orang maupun antar badan hukum, yang mempunyai akibat hukum dan karenanya dapat diartikan sebagai kehendak orang yang melaksanakan hukum, dianggap sebagai perbuatan hukum.²

Hubungan antar individu melahirkan hubungan hukum, yang pada gilirannya melahirkan perjanjian dan kesepakatan di antara mereka, dan memiliki serangkaian persyaratannya sendiri. Agar perjanjian yang diinginkan sah dan dapat digunakan sebagai bukti jika terjadi masalah, perjanjian tersebut harus berupa perjanjian dengan notaris. Prinsip kebebasan berkontrak digunakan dalam pembuatan perjanjian. Meskipun prinsip kebebasan berkontrak diakui dengan baik, setiap perjanjian harus selalu mengacu pada aturan yang telah ditetapkan untuk itu.

Selain terkait dengan ketentuan yang berlaku di kantor notaris atau PPAT, apabila suatu hubungan hukum timbul akibat adanya kesepakatan antara dua orang mengenai tanah, rumah, atau sesuatu hal lainnya dan tanah atau rumah tersebut mempunyaixstatus yang jelas dan pasti, seperti sertifikat hak milik, hak guna bangunan, dan sebagainya, maka kesepakatan tersebut wajib dibuatadi hadapan pejabat yang ditunjuk, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).Aturan seperti ini telah diatur

² Yunasril Ali, 2009, *Dasar – Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 5

dalam Undang – Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan telah dicabut dan disempurnakan lagi dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi setiap perjanjian diantara seseorang dan seseorang yang lainya atau antara seorang dengan badan hukum atau sebaliknya, telah tersedia perangkat hukum yang mengaturnya agar tidak terjadi penyimpangan dari apa yang telah ditetapkan oleh Undang – Undang.

Menurut Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata, "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya." Pasal ini menjadi landasan bagi asas kebebasan berkontrak, yang memungkinkan individu untuk membuat perjanjian secara bebas. Kebebasan ini mencakup hak untuk bersepakat dengan siapa pun, menentukan bentuk perjanjian, baik tertulis maupun tidak tertulis, serta menetapkan syarat dan isi perjanjian. Dengan kata lain, masyarakat dapat membuat perjanjian apa pun yang mereka inginkan, dan perjanjian tersebut akan memiliki kekuatan hukum yang mengikat, layaknya sebuah Undang-Undang, bagi para pihak yang terlibat.

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) merupakan bentuk perjanjian yang lahir dari kebutuhan masyarakat, khususnya terkait jual beli tanah. Meskipun tidak diatur secara spesifik dalam KUH Perdata,

PPJB sah karena merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak. Ini memungkinkan pihak-pihak yang terlibat untuk bebas menentukan syarat dan isi perjanjian. Dalam konteks ini, objek utama perjanjiannya adalah tanah.

Tanah memegang peranan krusial bagi kehidupan masyarakat, baik sebagai tempat tinggal maupun mata pencaharian. Berdasarkan Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 dan diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tanah dikuasai oleh negara untuk kemakmuran rakyat. Untuk proses transaksi, sering kali digunakan perjanjian pengikatan jual beli tanah, yang merupakan perjanjian pendahuluan sebelum akta jual beli resmi dibuat di hadapan PPAT.³

Dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang – undangan yang berlaku.⁴

³ Bambang Eko Supriyadi, 2013, *Hukum Agraria Kehutanan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 7

⁴ Kitab Undang - Undang Hukum Perdata Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Namun, pada kenyataannya, para pihak terlebih dahulu melakukan perbuatan hukum dengan membuat akta jual beli tanah sebelum jual beli tanah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Tujuan utama para pihak untuk mengalihkan hak atas tanah tercermin dalam akta tersebut, yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan. Perjanjian jual beli ini memuat komitmen untuk menyelesaikan transaksi segera setelah persyaratannya terpenuhi. Perjanjian anonim yang berkembang sebagai salah satu jenis kontrak dalam masyarakat adalah perjanjian jual beli tanah.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Para pihak berharap hal ini akan memberikan perlindungan dan kejelasan hukum yang lebih baik bagi para pihak yang menyusunnya. Notaris melindungi kepentingan para pihak saat menyusun akta secara objektif dan tidak memihak. Para pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli akan mendapatkan bantuan notaris dalam menyusun ketentuan-ketentuan perjanjian. Namun, suatu perjanjian mungkin tidak selalu berjalan sesuai rencana para pihak.

Dalam kondisi tertentu, suatu perjanjian dapat diakhiri, baik oleh para pihak maupun melalui penetapan pengadilan. Dari sudut pandang ini,

pelaksanaan perjanjian jual beli tanah menjadi topik yang menarik untuk dikaji lebih lanjut, mengingat perjanjian tersebut merupakan dokumen hukum yang mendahului proses pengalihan hak atas tanah.

Berdasarkan pada latar belakang di atas maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul: **“Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Notaris & PPAT Kota Semarang”** selanjutnya akan dibahas atau dipaparkan lebih detail dalam bab selanjutnya.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan apa yang telah dipaparkan diatas, maka rumusan masalah yang akan dibahas adalah :

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah di Notaris & PPAT Kota Semarang?
2. Apa faktor – faktor yang dapat mengakibatkan batalnya akta pengikatan jual beli tanah?
3. Bagaimana akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah?

C. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah diatas, maka dapat disimpulkan tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah di Notaris & PPAT Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui faktor – faktor yang dapat mengakibatkan batalnya akta pengikatan jual beli tanah.
3. Untuk mengetahui akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan penelitian dari penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbang pemikiran dan dapat digunakan sebagai bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan dibidang Hukum Perjanjian yang terkait dengan hak atas tanah.

2. Secara Praktis
 - a. Bagi Mahasiswa

Sebagai bahan literatur atau rujukan bagi mahasiswa yang ingin meneliti lebih lanjut mengenai Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Notaris & PPAT Kota Semarang.

b. Bagi Masyarakat

Dapat memberikan pengetahuan kepada masyarakat tentang Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Notaris & PPAT Kota Semarang.

c. Bagi Pembaca

Sebagai bahan literatur dan masukan bagi para pembaca atau peneliti lain dalam melakukan penelitian pada bidang yang sama terutama melihat dari sisi lain dari penelitian ini.

E. Terminologi

1. Perlindungan Hukum

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mendefinisikan perlindungan hukum sebagai tindakan yang menjaga dan melindungi subjek hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sementara itu, Satjipto Rahardjo menyatakan: "Perlindungan hukum adalah memberikan perlindungan terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain, dan perlindungan ini diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak yang diberikan oleh hukum."⁵

2. Para Pihak

Pihak-pihak dalam suatu perjanjian adalah manusia atau badan hukum yang telah menyatakan persetujuan atau kesepakatan yang pada akhirnya akan membentuk suatu pertemuan kehendak, para pihak yang

⁵ Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 54

membuat perjanjian tersebut telah sepakat atau ada kecocokan kehendak atau saling sepakat akan kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak tanpa ada paksaan, kekeliruan, atau penipuan, yang mana perjanjian tersebut dapat dinyatakan secara tegas atau diam-diam.⁶

3. Pelaksanaan Perjanjian

Pelaksanaan Perjanjian adalah perbuatan merealisasikan atau memenuhi kewajiban dan memperoleh hak yang telah disepakati oleh pihak – pihak sehingga tercapai tujuan mereka. Masing-masing pihak melaksanakan perjanjian dengan sempurna dan itikad baik sesuai dengan persetujuan yang telah dicapai.⁷

4. Pengikatan Perjanjian

Pengikatan Perjanjian adalah suatu pengikatan persetujuan tertulis maupun tidak tertulis yang dibuat oleh dua pihak atau lebih dan masing – masing telah sepakat akan menaati apa yang ada dalam persetujuan yang telah dibuat.

5. Jual Beli

Jual beli adalah pertukaran suatu barang atau jasa dengan barang atau jasa lain, dengan syarat dan ketentuan yang berlaku. Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian di mana

⁶ Setiawan, 1979, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, hlm 214

⁷ Abdul Kadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm

satu pihak sepakat untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lain sepakat untuk membayar sejumlah uang yang disepakati.

6. Tanah

Tanah adalah suatu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali dan diberi batas – batas kepemilikan atas suatu tanah kepada perorangan yang dapat dijadikan aset ataupun untuk jual beli.

7. Notaris

Notaris adalah pejabat publik yang berwenang membuat akta-akta yang sah dan memiliki wewenang tambahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Kenotariatan atau peraturan perundang-undangan lainnya. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, notaris adalah pejabat yang diberi wewenang oleh pemerintah untuk mengesahkan dan menjadi saksi dalam berbagai perjanjian, surat wasiat, dan akta.

8. PPAT

PPAT atau Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta – akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.⁸

F. Metode Penelitian

Pendekatan penelitian diperlukan untuk mengumpulkan data dan penjelasan atas semua aspek suatu topik. Hal ini karena

⁸ Pasal 1 Angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

penerapan metode penelitian yang tepat akan menghasilkan hasil yang akurat dan mempermudah proses penelitian. Peneliti menggunakan berbagai metode untuk mengumpulkan, mengolah, dan menganalisis data.

Metodologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini dijelaskan di bawah ini.:

1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini mengadopsi metode hukum empiris. Metode hukum empiris merupakan studi hukum yang menitikberatkan pada pelaksanaan atau penerapan norma hukum yang bersifat normatif (seperti kodifikasi, peraturan, atau perjanjian) dalam konteks setiap kejadian hukum yang terjadi di masyarakat. Pelaksanaan yang dilakukan secara tidak langsung ini merupakan bukti empiris yang digunakan untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan oleh negara atau oleh pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak. Diharapkan bahwa pelaksanaan yang tidak langsung ini dapat berjalan dengan baik jika norma hukum yang bersifat normatif tersebut adalah jelas, solid, dan komprehensif.⁹

Pendekatan hukum diterapkan untuk mengkaji berbagai undang-undang yang berkaitan dengan pembatalan dokumen pengikatan penjualan lahan. Sementara itu, pendekatan empiris digunakan untuk memahami hukum melalui perilaku masyarakat yang berpola

⁹ Abdul Khadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 134

dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.¹⁰

2. Spesifikasi Penelitian

Pada penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu memaparkan, menggambarkan atau mengungkapkan data yang diperoleh dari hasil pengamatan, wawancara, dokumen dan catatan lapangan. Hal tersebut kemudian dibahas dan dianalisis menurut ilmu dan teori – teori atau pendapat peneliti sendiri, dan terakhir menyimpulkannya.¹¹

3. Sumber Data Penelitian

Dalam suatu penelitian, metode pengumpulan data merupakan dasar dari langkah – langkah dalam penyusunan karya ilmiah yang digunakan oleh penulis, karena data merupakan bahan rujukan yang mendukung dan akan melengkapi sebuah penelitian.

Data yang dijadikan bahan rujukan penulis yaitu bersumber pada sumber data primer dan sumber data sekunder, sebagai berikut:

a. Sumber Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dengan melakukan observasi dan wawancara. Data primer ini diperoleh dari Notaris dan PPAT di Kota Semarang, dengan mewawancarai 1 (satu)

¹⁰ Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 43

¹¹ *Ibid*, hlm 26-27

orang sebagai narasumber yaitu Ibu Siti Roayanah, S.H., Sp.N. sebagai Notaris & PPAT di Kota Semarang.

b. Sumber Data Sekunder

Data sekunder adalah informasi yang diperoleh melalui kajian pustaka dan penelitian dokumen. Kajian pustaka dilakukan untuk mengumpulkan teori-teori hukum, doktrin, prinsip-prinsip hukum, serta pemikiran konseptual dan penelitian sebelumnya yang relevan dengan topik penelitian ini, dapat meliputi regulasi, literatur, dan karya ilmiah lainnya. Analisis penelitian ini juga melibatkan data sekunder. Data sekunder merujuk pada informasi yang diambil dari sumber pustaka, yang dalam penelitian ini bersumber dari berbagai jenis data yang berupa:¹²

1) Bahan hukum primer merupakan bahan hukum utama yang berupa Peraturan Perundang – undangan atau bahan pustaka yang mengikat secara hukum.¹³ Dalam penelitian hukum skripsi ini penulis menggunakan bahan hukum primer sebagai berikut:

- a) Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA)

¹² Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm 93

¹³ Ibid, hlm. 93

- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
 - e) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN)
 - f) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.
- 2) Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang tidak mengikat tetapi menjelaskan mengenai bahan hukum primer yang merupakan hasil olahan pendapat atau pikiran para pakar atau ahli yang mempelajari suatu bidang tertentu secara khusus.¹⁴ Dalam penelitian hukum skripsi ini penulis menggunakan bahan hukum sekunder sebagai berikut:
- a. Buku – buku ilmiah
 - b. Makalah – makalah
 - c. Dokumen – dokumen
 - d. Hasil penelitian lapangan
- 3) Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum penunjang yang memberikan penjelasan secara rinci dari bahan hukum primer dan

¹⁴ Ibid, hlm. 93

sekunder. Bahan hukum primer ini meliputi semua website yang memiliki keterkaitan dengan apa yang akan diteliti oleh penulis yang tentunya dapat dipertanggungjawabkan segala isinya, kamus, dan Ensiklopedia.¹⁵

4. Metode Pengumpulan Data

Penelitian kasus ini menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut :

a) Observasi

Observasi adalah metode pengumpulan data dengan cara mengamati langsung di lapangan. Dalam hal ini khususnya di Kantor Notaris Siti Roayanah, SH., Sp.N.

b) Wawancara

Wawancara adalah pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab sehingga dapat ditafsirkan makna dalam suatu topik tertentu. Adapun wawancara yang akan dilakukan dengan mengambil 1 (satu) narasumber yang merupakan Notaris senior di Kota Semarang, yaitu Ibu Siti Roayanah, SH., Sp.N.

¹⁵ Ibid, hlm. 94

c) Penelitian Kepustakaan (*library research*)

Penelitian kepustakaan (*library research*) adalah penelitian yang dilaksanakan dengan menggunakan literatur (kepuustakaan), baik berupa buku, catatan, maupun laporan hasil penelitian terdahulu.¹⁶

5. Lokasi

Lokasi yang menjadi objek untuk penelitian ini adalah Kantor Notaris Siti Roayanah, SH., Sp.N Kota Semarang yang beralamat di Jl. Bridjen Katamso No. 58A, Semarang Timur, Kota Semarang, Jawa Tengah.

6. Analisis Data Penelitian

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif. Metode analisis kualitatif adalah metode pengolahan data dari hasil pengamatan, literatur atau penelaah dokumen, observasi dan wawancara dengan menjawab pertanyaan seperti apa, mengapa atau bagaimana.¹⁷

G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dalam penulisan penelitian hukum yang berbentuk skripsi dengan judul **“Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Notaris & PPAT**

¹⁶ Iqbal Hasan, 2008, *Analisis Data Penelitian Dengan Statistik*, Bumi Aksara, Jakarta, hlm 5

¹⁷ <https://accounting.binus.ac.id/2021/08/12/memahami-perbedaan-analisis-kualitatif-dan-analisis-kuantitatif-dalam-penelitian-ilmiah/>. Diakses pada tanggal 12 Agustus 2021

Kota Semarang” secara sistematis dan teratur sehingga permasalahan yang diuraikan tidak terlalu jauh maka penulis menggunakan sistematika sebagai berikut :

Bab I : PENDAHULUAN

Bab ini merupakan pengantar untuk memasuki bab selanjutnya, pada bab ini juga akan berisikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab tinjauan pustaka ini akan menyajikan kerangka teori dengan mengulas beberapa topik utama. Pembahasan diawali dengan tinjauan umum mengenai perlindungan hukum, yang mencakup pengertian serta bentuk-bentuknya. Dilanjutkan dengan analisis mendalam tentang perjanjian, membahas pengertian, syarat sah, asas, jenis, dan perjanjian dari perspektif Islam. Kemudian, akan dijelaskan secara rinci tentang jual beli, meliputi definisi, bentuk, substansi, proses terjadinya, serta hak dan kewajiban penjual dan pembeli. Bab ini juga secara khusus mengulas perjanjian pengikatan jual beli, termasuk pengertian, fungsi, isi, dan bentuknya. Terakhir,

akan dipaparkan tinjauan umum mengenai peran dan kewenangan Notaris & PPAT.

Bab III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan menjelaskan serta menjawab rumusan masalah yang diangkat oleh penulis yaitu suatu penjelasan tentang perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah di Notaris & PPAT Kota Semarang, faktor – faktor yang dapat mengakibatkan batalnya akta pengikatan jual beli tanah, dan akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah

Bab IV : PENUTUP

Dalam bab ini penulis akan menguraikan mengenai kesimpulan dari penelitian dan pembahasan mengenai rumusan masalah yang telah dibahas di bab sebelumnya serta pada bab ini berisi saran – saran yang merupakan sumbangan pemikiran dari penulis yang berkaitan dengan penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Istilah perlindungan hukum dalam Bahasa Inggris diartikan dengan *Legal Protection*, atau biasa dikenal juga dengan sebutan *Rechts Bescherming* yang berasal dari Bahasa Belanda. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) perlindungan hukum terdiri dari 2 (dua) suku kata yaitu “perlindungan” yang diartikan sebagai proses, cara dan perbuatan melindungi. Lalu “hukum” yang diartikan sebagai peraturan yang secara resmi dianggap mengikat dan dikukuhkan oleh pemerintah. Sedangkan yang dimaksud dengan perlindungan hukum adalah suatu perbuatan untuk menjaga dan melindungi subyek hukum, berdasarkan peraturan – peraturan yang berlaku.¹⁸

Beberapa Ahli Hukum juga menyampaikan pendapat mereka mengenai pengertian perlindungan hukum, diantaranya ada pendapat dari Philipus M. Hadjon yang berpendapat bahwa hukum merupakan perlindungan kepada harkat dan martabat manusia terhadap hak asasi manusia yang sesuai dengan aturan hukum yang bersumberkan dari

¹⁸ Depdikbud, 1989, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Buku Satu, Balai Pustaka Utama, Jakarta, hlm 874

pancasila dan konsep negara hukum.¹⁹ Sedangkan menurut Satjipto Rahardjo bahwa perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak – hak yang diberikan oleh hukum.²⁰ C.S.T. Kansil berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.²¹

Perlindungan hukum merupakan suatu konsep yang universal dari negara hukum. Pada dasarnya, perlindungan hukum terdiri atas dua bentuk, yaitu perlindungan hukum “*preventif*” dan perlindungan hukum “*represif*”. Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati – hati dalam pengambilan keputusan, sedangkan perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.²²

¹⁹ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hlm 25

²⁰ Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 54

²¹ C.S.T. Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm 102

²² Maria Alfons, 2010, *Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk – Produk Masyarakat Lokal Dalam Perspektif Hak Kekayaan Intelektual*, Ringkasan Disertasi Doktor Universitas Brawijaya, Malang, hlm 18

Oleh karena itu, berdasar kan uraian dan pendapat para ahli di atas, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum adalah suatu perbuatan melindungi bagi setiap manusia dari segala perbuatan melanggar hukum, yang disetujui aparat penegak hukum menggunakan metode tertentu berdasarkan hukum atau peraturan yang berlaku dan berupaya mewujudkan hak – hak setiap warga negara, termasuk dari tindakan sewenang – wenang yang dilakukan oleh pihak penegak hukum itu sendiri.

2. Bentuk – Bentuk Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum di Indonesia dibagi dalam beberapa bentuk, seperti menurut Philipus M. Hadjon²³ perlindungan dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

1. Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah. Tujuan dari tindakan ini adalah untuk menghindari munculnya konflik. Perlindungan hukum yang bersifat pencegahan mempunyai makna yang sangat penting bagi tindakan pemerintah yang didasari oleh kebebasan dalam bertindak, sebab dengan adanya perlindungan hukum yang bersifat

²³ Philipus M. Hadjon, 1989, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hlm 20

pencegahan, pihak pemerintah didorong untuk lebih berhati-hati dalam membuat keputusan yang berlandaskan diskresi. Meskipun demikian, dalam perkembangannya, aspek hukum pencegahan tampak tertinggal jika dibandingkan dengan aspek hukum represif. Di negara Indonesia sendiri, belum terdapat regulasi yang secara khusus mengatur mengenai perlindungan hukum pencegahan ini.

2. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum represif ini dilakukan oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak – hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep – konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak – hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan – pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak – hak asasi manusia,

pengakuan dan perlindungan terhadap hak – hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

Dari uraian di atas, penulis menyimpulkan bahwa menurut Philipus M. Hadjon perlindungan hukum adalah memberikan perlindungan kepada subyek hukum yang bersifat preventif dan represif, baik tertulis maupun tidak tertulis, atau dengan kata lain, perlindungan hukum merupakan gambaran fungsi hukum yang dapat memberikan keadilan, kepastian, dan kemanfaatan. Bentuk perlindungan paling nyata dengan adanya keberadaan lembaga penegak hukum seperti pengadilan, kejaksaan, kepolisian, dan lembaga penyelesaian sengketa non litigasi.

B. Tinjauan Umum Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian atau bisa disebut juga dengan kontrak berasal dari bahasa Inggris, yaitu *contract*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *overeenkomst* (perjanjian). Pengertian perjanjian atau kontrak diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata, “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”, namun pengertian perjanjian menurut pasal tersebut terlalu luas karena perjanjian yang dimaksudkan dalam Buku III KUH Perdata perjanjian

bersifat kebendaan bukan personal. Sedangkan menurut Abdul Kadir Muhammad merumuskan kembali definisi Pasal 1313 KUH Perdata bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.²⁴ Menurut Abdul Kadir Muhammad dalam bukunya yang berjudul *hukum perikatan*, disebutkan bahwa perjanjian mengandung beberapa unsur, yaitu:

- a. Ada pihak – pihak sedikitnya dua orang (subyek)
- b. Ada persetujuan para pihak (konsensus)
- c. Ada tujuan yang akan dicapai
- d. Ada prestasi yang harus dilaksanakan
- e. Ada bentuk tertentu lisan atau tulisan
- f. Ada syarat – syarat tertentu.

2. Syarat Sah Perjanjian

Menurut Pasal 1320 KUH Perdata yang merupakan tempat bagi instrumen pokok untuk menguji keabsahan perjanjian para pihak, dalam pasal tersebut terdapat 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi untuk sahnyanya suatu perjanjian, yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Kesepakatan

²⁴ Abdulkadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 78

dapat terjadi secara tertulis maupun tidak tertulis. Kesepakatan secara tertulis dilakukan dengan membuat akta otentik maupun akta bawah tangan. Sedangkan kesepakatan tidak tertulis dapat berupa kesepakatan lisan, simbol – simbol tertentu atau diam – diam. Adanya kesepakatan sebagai penentu lahirnya perjanjian, dengan kata lain jika tidak adanya kesepakatan para pihak, tidak terjadi perjanjian, namun ada kemungkinan bahwa kesepakatan yang telah dicapai tersebut mengalami kecacatan atau bisa disebut dengan cacat kehendak sehingga pihak yang merasa dirugikan dapat meminta pembatalan perjanjian.

Cacat kehendak yang dimaksudkan dapat terjadi karena beberapa hal, yaitu:

1. Kekhilafan, terjadi jika salah satu pihak keliru mengenai apa yang diperjanjikan, namun pihak lain membiarkan pihak tersebut dalam keadaan keliru.

2. Paksaan, terjadi apabila salah satu pihak yang memberikan kesepakatannya dikarenakan desakan atau ditekan secara psikologis, jadi yang dimaksud dengan paksaan yaitu bukan paksaan fisik karena jika yang terjadi adalah paksaan fisik pada dasarnya tidak ada kesepakatan.

3. Penipuan, terjadi apabila salah satu pihak mempengaruhi pihak yang lain sehingga menyebabkan pihak yang dipengaruhi menyerahkan atau melepaskan sesuatu.

4. Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*), terjadi apabila pihak yang memiliki posisi (tawar) yang kuat atau tinggi dari segi ekonomi maupun psikologi dapat menyalahgunakan keadaan sehingga membuat pihak yang lemah menyepakati hal – hal yang memberatkan baginya.²⁵

Penyalahgunaan keadaan juga disebut dengan cacat kehendak yang keempat yang tidak diatur dalam KUH Perdata, namun kemudian lahir dalam perkembangan hukum perjanjian, sedangkan ketiga cacat kehendak pertama diatur dalam Pasal 1321 KUH Perdata yang berbunyi: “Tiada kesepakatan yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.”

2. Kecakapan Bertindak

Kecakapan bertindak adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang apabila dilakukan akan menimbulkan akibat hukum atau konsekuensi hukum. Orang – orang yang akan mengadakan

²⁵ Ahmadi Miru, 2011, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm 18

perjanjian haruslah orang – orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana telah ditetapkan dalam undang – undang. Orang yang cakap atau berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Menurut Pasal 330 KUH Perdata ukuran kedewasaan yaitu telah berumur 21 tahun atau sudah menikah, belum berumur 21 tahun tetapi sudah menikah atau pernah menikah dan tidak di bawah pengampuan.

3. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu yang dimaksudkan dalam syarat perjanjian agar dinyatakan sah yaitu suatu perjanjian yang dibuat para pihak harus ditentukan secara jelas objek perjanjiannya, objek tersebut dapat berupa barang maupun jasa, namun dapat juga berupa tidak berbuat sesuatu, hal ini disebutkan dalam Pasal 1234 KUH Perdata disebut dengan prestasi yang terdiri atas: (1) Memberikan sesuatu, (2) Berbuat sesuatu, atau (3) Tidak berbuat sesuatu.

4. Suatu Sebab yang halal

Suatu perjanjian yang dibuat harus memiliki isi dan tujuan baik yang ingin dicapai oleh para pihak yang terlibat. Meskipun perjanjian memiliki sifat terbuka, yang berarti siapa saja dapat membuat perjanjian, tetapi ada beberapa pengecualian yaitu isi

dari sebuah perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang – undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Syarat sahnya perjanjian yang pertama dan kedua disebut dengan syarat subjektif karena menyangkut pihak – pihak yang mengadakan perjanjian, sedangkan pada syarat sahnya perjanjian yang ketiga dan keempat disebut dengan syarat objektif karena menyangkut objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi, maka perjanjian itu dapat dibatalkan, artinya bahwa salah satu pihak dapat mengajukan pembatalan perjanjian yang disepakatinya ke pengadilan, tetapi apabila para pihak tidak ada yang keberatan, maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Syarat ketiga dan keempat jika tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum, artinya bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada.

3. Asas – Asas Perjanjian

a. Asas Konsensualisme

Dalam hukum perjanjian terdapat suatu asas yang bernama “asas konsensualisme”. Kata konsensualisme berasal dari Bahasa Latin yaitu *Consensus* yang berarti “sepakat”. Asas konsensualisme sering diartikan bahwa dibutuhkan kesepakatan untuk lahirnya kesepakatan. Asas konsensualisme merupakan kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri

dalam suatu perjanjian. Dengan kata lain, suatu perjanjian itu mempunyai akibat hukum karena telah dianggap sah dan mengikat para pihak setelah adanya kata sepakat, tanpa adanya formalitas. Walaupun demikian, untuk menjaga kepentingan para pihak yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi maka dibuat bentuk – bentuk formalitas atau syarat – syarat suatu tindakan tertentu.²⁶

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang menduduki posisi sentral di dalam hukum kontrak, dengan kata lain asas ini merupakan suatu dasar yang menjamin kebebasan orang melakukan kontak, yang berarti bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja walaupun perjanjian itu belum atau tidak diatur dalam undang – undang. Asas kebebasan berkontrak menganut sistem terbuka. Menurut asas kebebasan berkontrak, masyarakat diberikan kebebasan seluas – luasnya untuk mengadakan perjanjian. Oleh karena itu, para pihak diberikan kebebasan untuk menentukan sendiri isi dan bentuk perjanjian. Asas kebebasan berkontrak dapat diketahui dari ketentuan Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah

²⁶ Kartini Mujadi, Gunawan Widjaja, 2006, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 34

berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya” dari kata “semua perjanjian” dapat disimpulkan bahwa masyarakat diberi kebebasan untuk:

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian
- 2) Memilih pihak dengan siapa ingin membuat perjanjian
- 3) Menentukan isi dan syarat – syarat dari perjanjian
- 4) Menentukan bentuk perjanjian
- 5) Menentukan peraturan hukum mana yang berlaku bagi peraturan perjanjian yang dianutnya

c. Asas Kekuatan Mengikat (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas kekuatan mengikat atau *pacta sunt servanda*, berasal dari Bahasa Latin yang maknanya adalah harus ditepati. Asas *pacta sunt servanda* disebut juga dengan asas kepastian hukum.

Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* menetapkan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, seperti layaknya sebuah undang – undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.²⁷

Setiap orang yang membuat kontrak akan terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena dalam kontrak mengandung

²⁷ Salim HS dkk, 2008, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 2

janji – janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang – undang. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1338 Ayat (1) yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya.

d. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan mengenai itikad baik telah diatur dalam Pasal 1338 Ayat (3), bahwa perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Dalam suatu perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan khusus yang dikuasai oleh itikad baik dan hubungan khusus ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan – kepentingan yang wajar dari pihak lain. Bagi masing – masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas – batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani kontrak atau masing – masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup kontrak yang berkaitan dengan itikad baik.²⁸ Walaupun itikad baik para pihak dalam perjanjian sangat

²⁸ Herlien Budiono, 2009, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 5

ditekankan pada tahap sebelum perjanjian, secara umum itikad baik harus selalu ada pada setiap tahap perjanjian sehingga kepentingan pihak yang satu selalu dapat diperhatikan oleh pihak lainnya.²⁹

4. Jenis – Jenis Perjanjian

Di dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dikenal beberapa macam perjanjian diantaranya yaitu³⁰:

a. Perjanjian Timbal Balik dan Sepihak

Pembedan dalam jenis perjanjian ini berdasarkan kewajiban berprestasi. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang mewajibkan kedua belah pihak berprestasi secara timbal balik, misalnya jual beli, tukar – menukar, sewa – menyewa. Sedangkan perjanjian sepihak adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu berprestasi dan memberi hak kepada pihak yang lain untuk menerima prestasi, misalnya perjanjian hibah, hadiah.

b. Perjanjian Bernama dan Tak Bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang secara khusus diatur dalam undang – undang dan sudah memiliki nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian – perjanjian khusus dan jumlahnya terbatas, misalnya jual beli, tukar – menukar, sewa – menyewa, persekutuan perdata, hibah, kerja. Dasar hukum

²⁹ Ahmadi Miru, Op. Cit., hlm 5

³⁰ Abdulkadir Muhammad, Op. Cit., hlm 227

perjanjian bernama terdapat dalam Buku Ke Tiga KUH Perdata Bab V s/d XVIII dan diatur dalam Kitab Undang – Undang Hukum Dagang (KUHD). Sedangkan perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam undang – undang, tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas. Perjanjian ini tidak diatur dalam KUH Perdata dan KUHD, sehingga lahirnya perjanjian ini didalam prakteknya adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak, dengan mengadakan perjanjian.

Perjanjian tak bernama diatur dalam Pasal 1319 KUH Perdata yang berbunyi: “semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lain”.

c. Perjanjian *Obligator* dan Kebendaan

Perjanjian yang bersifar mengikat adalah kesepakatan yang menciptakan hak dan tanggung jawab, contohnya dalam transaksi jual beli, ketika terdapat kesepakatan mengenai barang dan harganya, penjual berkewajiban untuk memberikan barang dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga yang disepakati, penjual memiliki hak atas pembayaran harga, sementara pembeli memiliki hak atas barang yang

dibeli. Di sisi lain, perjanjian mengenai properti adalah kesepakatan yang bertujuan untuk memindahkan kepemilikan dalam transaksi jual beli, sumbangan, dan pertukaran.

d. Perjanjian Konsensual dan Real

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang terjadinya itu baru dalam tahap menimbulkan hak dan kewajiban saja bagi para pihak. Tujuan dari perjanjian baru tercapai saat ada tindakan realisasi hak dan kewajiban tersebut. Sedangkan perjanjian real adalah perjanjian yang terjadinya itu sekaligus ada realisasi dari tujuan perjanjian, yaitu berupa pemindahan hak.

5. Perjanjian Menurut Perspektif Islam

Perjanjian menurut perspektif Islam dalam Bahasa Arab disebut dengan akad (al-‘aqd). Lafal akad berasal dari lafal Arab (يَعْقُدُ - عَقْدٌ - عَقْدًا) yang berarti menyimpulkan atau membuhulkan tali.³¹ Dalam Ensiklopedi Hukum Islam, Akad (al-‘aqd = perikatan, perjanjian, dan permufakatan).³² Sedangkan secara terminologi, akad didefinisikan dengan: pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan qabul (pernyataan penerima ikatan), sesuai dengan kehendak syari’at yang

³¹ Mahmud Yunus, 2010, *Kamus Arab Indonesia*, PT Mahmud Yunus Wa Dzurriyah, Jakarta, hlm 274

³² A. Rahman Ritonga, dkk, 2006, *Ensiklopedi Hukum Islam*, PT Ichtiar Baru Van Hoeve 6 Jilid Cetakan Ke-1, Jakarta, hlm 63

berpengaruh pada obyek perikatan.³³ Secara etimologi (bahasa), akad mempunyai beberapa arti yang antara lain:³⁴

- 1) Mengikat (الربط “ar-aabthu”), yaitu: Mengumpulkan dua ujung tali dan mengikat salah satunya dengan yang lain sehingga bersambung, kemudian keduanya menjadi sebagai sepotong benda.
- 2) Sambungan (عقدة “aqdatun”), yaitu: Sambungan yang memegang kedua ujung itu dan mengikatnya.
- 3) Janji (al-‘ahdu), yaitu: Suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu, dan tidak ada kaitannya dengan kemauan pihak lain. Janji yang dibuat hanya mengikat orang yang berjanji, sebagaimana yang telah dijelaskan dalam QS. Ali ‘Imran Ayat 76 :

الْمُتَّقِينَ يُحِبُّ اللَّهُ فَإِنَّ وَآتَقَىٰ بَعْدَهُ أَوفَىٰ مَنْ بَلَىٰ

Artinya:

(Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat)nya dan bertakwa, maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa.

³³ Nasrun Harun, 2007, *Fiqh Muamalah*, PT. Gaya Media Pratama, Jakarta, hlm 97

³⁴ M. Ali Hasan, 2003, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 13

Kata akad (al-‘aqd) atau perjanjian terdapat dalam QS. Al-

Ma’idah Ayat 1 :

غَيْرَ عَلَيْكُمْ إِتْلَىٰ مَا إِلَّا الْأَنْعَامُ بِهَيْمَةٍ لَّكُمْ ۖ أَجَلَتْ بِالْعُقُودِ أَوْفُوا ءَامِنُوا الَّذِينَ يَأْتِيهَا
يُدِيرُ مَا يَحْكُمُ اللَّهُ إِنَّ ۖ حُرْمَ وَأَنْتُمْ الصَّيْدِ مُجَلَّى

Artinya:

Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.

Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.

Istilah “*ahdu*” dalam Al-Quran mengacu kepada pernyataan seseorang mengerjakan sesuatu dan tidak ada sangkut-pautnya dengan orang lain, perjanjian yang dibuat seseorang tidak memerlukan persetujuan pihak lain, baik setuju maupun tidak setuju, tidak berpengaruh kepada janji yang dibuat oleh orang tersebut, seperti yang dijelaskan dalam Surah Ali ‘Imran Ayat 76, bahwa janji tetap mengikat orang yang membuatnya.³⁵ Akad sebagai suatu istilah Hukum Islam memiliki beberapa definisi.

³⁵ Sohari, Ru’fah, 2011, *Fiqh Muamalah*, Ghalia Indonesia, Bogor, hlm 42

Definisi akad menurut Prof. Dr. Syamsul Anwar mengatakan akad adalah pertemuan ijab dan qabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.³⁶ Sedangkan menurut Mursyid al-Hairan mengatakan bahwa akad merupakan pertemuan ijab yang diajukan oleh salah satu pihak dengan qabul dari pihak lain yang menimbulkan akibat hukum pada objek akad.³⁷

Ibnul Arabi rahimahullah menyatakan, “Ikatan transaksi (akad) terkadang berhubungan dengan Allah SWT, terkadang dengan manusia dan terkadang dengan lisan serta terkadang dengan perbuatan. Semua perikatan (transaksi) yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih, tidak boleh menyimpang dan harus sejalan dengan kehendak syari’at. Tidak boleh ada kesepakatan untuk menipu orang lain transaksi barang-barang yang diharamkan dan kesepakatan untuk membunuh seseorang.”³⁸

Akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan qabul yang berakibat timbulnya akibat hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan qabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak yang pertama. Akad tidak akan terjadi apabila pernyataan

³⁶ Syamsul Anwar, 2007, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 75

³⁷ Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 23

³⁸ M. Ali Hasan, Op. Cit., hlm 101

kehendak masing – masing pihak tidak terkait satu sama lain karena akad adalah keterkaitan kehendak kedua pihak yang tercermin dalam ijab dan qabul.³⁹ Akad merupakan tindakan hukum dua pihak karena akad adalah pertemuan ijab yang mempresentasikan kehendak dari satu pihak dan qabul yang menyatakan kehendak pihak lain. Konsepsi akad sebagai tindakan dua pihak adalah pandangan ahli – ahli hukum Islam modern.

Tujuan akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum atau maksud bersama yang dituju dan yang hendak diwujudkan oleh pihak melalui pembuatan akad.⁴⁰ Tujuan akad untuk akad bernama sudah ditentukan secara umum oleh Pembuat Hukum, sementara tujuan akad untuk akad tidak bernama ditentukan oleh pihak sendiri sesuai dengan maksud mereka menutup akad.⁴¹

C. Tinjauan Umum Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli menurut KUH Perdata Pasal 1457 merupakan suatu perjanjian dimana pihak yang satu (penjual) mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain (pembeli) membayar dengan harga yang disepakati. Istilah perjanjian jual beli berasal dari terjemahan *contract of sale*. Perjanjian jual beli merupakan suatu

³⁹ Ibid, hlm. 102

⁴⁰ Ibid, hlm. 104

⁴¹ Syamsul Anwar, 2010, *Hukum Perjanjian Syariah*, PT Rajawali, Jakarta, hlm 68

ikatan bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas jumlah sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Esensi dari definisi ini penyerahan benda dan membayar harga.⁴²

Ada tiga hal yang tercantum dalam definisi ini, yaitu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barang kepada pembeli dan menjaminnya, serta membayar harga.⁴³

2. Bentuk & Substansi Jual Beli

Tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian jual beli di dalam KUH Perdata. Bentuk perjanjian jual beli dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis. Perjanjian jual beli secara lisan cukup dilakukan berdasarkan konsensus para pihak tentang barang dan harga. Perjanjian jual beli secara tertulis dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis, dapat dalam bentuk akta di bawah tangan maupun akta otentik. Perjanjian jual beli tanah biasanya dibuat dalam akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Pejabat yang berwenang untuk membuat akta jual beli tanah yang dimaksudkan adalah camat atau notaris PPAT. Akta jual beli tanah tersebut biasanya telah ditentukan bentuknya dalam sebuah formulir, sehingga para camat atau notaris

⁴² Salim H.S, 2003, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Cet. 1, Jakarta, hlm 48

⁴³ Salim H.S, 2004, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 48

PPAT tinggal mengisi hal – hal yang kosong dalam akta jual beli tersebut.

3. Terjadinya Jual Beli

Unsur – unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsensualisme yang dianut hukum perjanjian KUHPerdara bahwa perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada saat/detik tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.⁴⁴ Konsensualisme berasal dari kata konsensus yang berarti kesepakatan. Sifat konsensualisme dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

4. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli

a. Hak Penjual dan Pembeli

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang berbunyi: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

⁴⁴ R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Cet. Ke-10, Bandung, hlm 2

Definisi dalam pasal tersebut menyatakan bahwa penjual memiliki hak untuk menerima sejumlah pembayaran untuk barang yang telah diberikan kepada pembeli sesuai dengan kesepakatan yang dibuat. Selain itu, pembeli juga berhak menerima barang yang telah dibelinya dari penjual.

b. Kewajiban Penjual dan Pembeli

Menurut Pasal 1474 KUH Perdata kewajiban penjual ada dua, yaitu menyerahkan benda yang dijualnya dan menanggung atau menjamin.⁴⁵ Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si penjual kepada si pembeli.

D. Tinjauan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang tidak berbeda dengan perjanjian pada umumnya. Perjanjian ini lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUH Perdata, yang memberikan kebebasan yang seluas – luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang – undangan, ketertiban

⁴⁵ Ridwan Khairandy, 2016, *Perjanjian Jual Beli*, Fakultas Hukum UI Press, Yogyakarta, hlm 79

umum dan kesusilaan. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu terobosan baru yang lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang – undangan yang ada dan ada juga yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari undang – undang misalnya Akta Jual Beli (AJB) tanah yang akan dijual seharusnya atas nama pihak penjual, tetapi dalam AJB tersebut belum dibalik nama ke atas nama pihak penjual. Umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada saat akan melakukan jual beli, tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat hak milik karena tanah tersebut awalnya merupakan tanah hak milik adat yang belum didaftarkan, dengan keadaan di atas tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual belinya, karena pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuat akta jual belinya karena belum selesainya para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah AJB sudah di balik nama ke atas nama pihak penjual dan sertifikat tanah hak milik adat akan di urus oleh salah satu pihak, untuk menjaga agar kesepakatan itu terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli.

Perjanjian pengikatan jual beli adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan pihak penjual dan pihak pembeli di mana masing – masing pihak di tuntutan untuk melakukan satu atau lebih prestasi sebelum dilakukannya jual beli dikarenakan ada unsur – unsur yang belum terpenuhi. Unsur – unsur yang dimaksudkan tersebut antara lain:

- a. Pembayaran terhadap obyek jual beli belum dapat dilunaskan
- b. Surat – surat dan dokumen tanah masih dalam proses/belum lengkap
- c. Obyek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak, pihak pemilik ataupun pihak penjual, dalam hal ini pemilik asal atau pemilik baru
- d. Besaran obyek jual beli masih dalam proses pertimbangan para pihak.

Umumnya Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) dibuat secara otentik atau dibuat di hadapan notaris selaku pejabat umum, sebaliknya ada juga PPJB yang dibuat di bawah tangan. Berdasarkan pengertian di atas yang telah dijelaskan, bahwa PPJB dibuat sebelum dilakukannya jual beli, hal ini berarti bahwa PPJB merupakan suatu perjanjian awal yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian yang utama.

2. Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Seperti apa yang telah diterangkan pada penjelasan sebelumnya mengenai pengertian perjanjian pengikatan jual beli, maka perjanjian

pengikatan jual beli sebagai perjanjian sementara sebelum pembuatan Akta Jual Beli (AJB) resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki beberapa fungsi yaitu:

- a) Mengikat harga sebelum dibuatnya AJB
- b) Dapat diperoleh hak kepemilikan tanah sebelum AJB dibuat
- c) Memudahkan transaksi jual beli antara kedua belah pihak.

Berdasarkan beberapa fungsi di atas, maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli memiliki fungsi untuk mempersiapkan, menegaskan dan bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan setelahnya.

3. Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Isi perjanjian pengikatan jual beli adalah pokok yang dimuat dalam perjanjian tersebut yang berupa janji – janji atau ketentuan tentang pemenuhan terhadap syarat – syarat dalam perjanjian jual beli seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan yang diurus oleh salah satu pihak atau hak dan kewajiban masing – masing pihak sebelum akta jual beli dibuat, selain janji – janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Menurut Pasal 1792 KUH Perdata, pemberi kuasa dalam suatu perjanjian adalah seseorang yang memberikan kekuasaan/wewenangnya kepada orang lain yang menerimanya untuk atas nama dirinya menyelenggarakan

urusan, hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan PPAT.

4. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Seperti yang telah dibahas sebelumnya perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUH Perdata yang memberikan kebebasan yang seluas – luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi dan berbentuk apa saja yang tidak melanggar peraturan perundang – undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Lahirnya perjanjian pengikatan jual beli karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang – undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu atau dengan kata lain perjanjian pengikatan jual beli ini berfungsi sebagai perjanjian pengikatan sementara yang bentuknya bebas.

E. Tinjauan Umum Notaris & PPAT

1. Pengertian Notaris & PPAT

Pengertian Notaris berdasarkan Pasal 1 ayat 1 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) diartikan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang – undang ini atau berdasarkan undang – undang lainnya.

Pengertian PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dikatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta – akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

2. Peran dan Wewenang Notaris & PPAT

Notaris mempunyai peran yang sangat penting di Indonesia yang merupakan negara hukum. Salah satunya untuk melayani masyarakat dalam hal pembuatan akta otentik sebagai alat bukti atau sebagai syarat sah atau mutlak untuk perbuatan hukum tertentu.

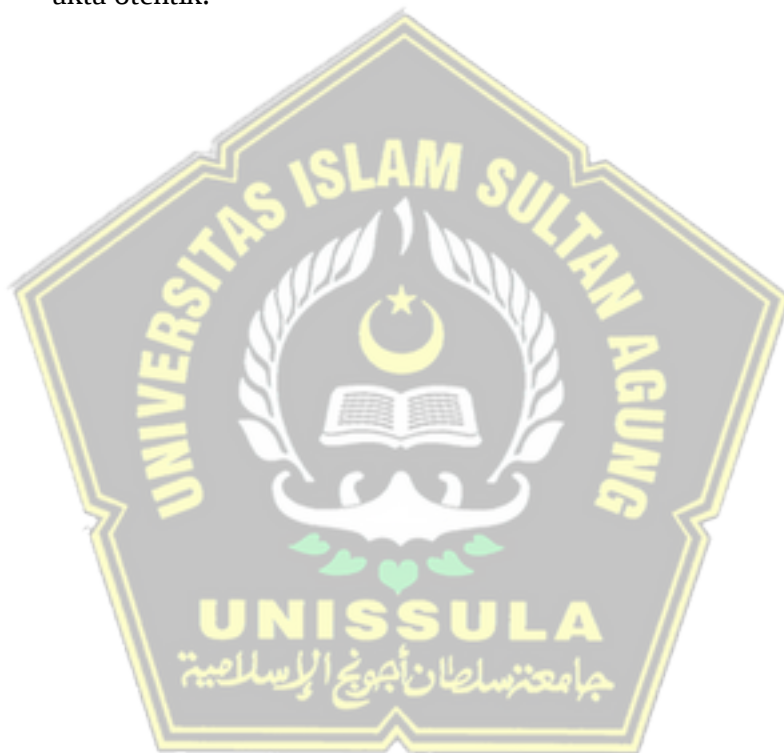
Pasal 15 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menjelaskan mengenai kewenangan notaris. Notaris berwenang membuat Akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang – undangan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta otentik.

Kemudian notaris bertugas menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta. Selain itu, notaris juga berwenang :

- a) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (legalisasi).
- b) Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
- c) Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
- d) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
- e) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
- f) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan atau membuat akta risalah lelang.
- g) Selain kewenangan – kewenangan tersebut, notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang – undangan.

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah ditentukan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berperan sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta – akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT mengenai hak atas suatu tanah. Sesuai dengan jabatan PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pelaksanaan Pengikatan Jual Beli Tanah di Notaris & PPAT Kota Semarang

Perlindungan hukum menurut pendapat Philipus M. Hadjon yaitu bahwa hukum merupakan perlindungan kepada harkat dan martabat manusia terhadap hak asasi manusia yang sesuai dengan aturan hukum yang bersumberkan Pancasila dan konsep negara hukum.⁴⁶ Perlindungan hukum merupakan suatu konsep yang universal dari negara hukum. Pada dasarnya, perlindungan hukum terdiri atas dua bentuk, yaitu perlindungan hukum “*preventif*” yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati – hati dalam pengambilan keputusan dan perlindungan hukum “*represif*” yang bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.⁴⁷ Maka dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum adalah suatu perbuatan melindungi bagi setiap manusia dari segala perbuatan melanggar hukum, yang disetujui aparat penegak hukum menggunakan metode tertentu berdasarkan hukum atau

⁴⁶ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hlm 25

⁴⁷ Maria Alfons, 2010, *Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk – Produk Masyarakat Lokal Dalam Perspektif Hak Kekayaan Intelektual*, Ringkasan Disertasi Doktor Universitas Brawijaya, Malang, hlm 18

peraturan yang berlaku dan berupaya mewujudkan hak – hak setiap warga negara.

Perjanjian jual beli diikat dalam bentuk akta resmi yang disusun oleh notaris, sehingga Akta Jual Beli tersebut dianggap sebagai dokumen resmi yang memiliki kekuatan bukti yang optimal. Ini menyediakan perlindungan dan jaminan hukum lebih bagi semua pihak yang terlibat. Sebab, notaris dalam proses penyusunan akta bertindak netral dan melindungi kepentingan semua pihak secara adil. Dengan adanya notaris, pihak-pihak yang menyusun perjanjian jual beli akan menerima bantuan dalam merumuskan aspek-aspek yang akan disepakati.

Undang – undang menentukan seorang PPAT hanya boleh menandatangani akta jual beli setelah kepadanya diserahkan fotokopi bukti pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang menjadi kewajiban penjual dan pembeli dengan menunjukkan aslinya. Dengan ketentuan denda sebesar Rp 7.500.000,- (tujuh lima ratus ribu rupiah) bagi PPAT yang melanggarnya. Karena minim-nya pemahaman dari para pihak mengenai tata cara pembayaran pajak, dan adanya kekhawatiran jual belinya gagal dilaksanakan, para pihak biasanya menunda pembayarannya pajak – pajak tersebut sampai dengan adanya kepastian atas pelaksanaan jual beli itu sendiri, yaitu saat jual beli itu dilaksanakan di hadapan PPAT yang

berwenang. Kemudian apakah perundang – undangan tersebut telah memberikan perlindungan hukum kepada Penjual, Pembeli, dan PPAT, apakah terdapat ketentuan dalam bidang Perbankan yang membatasi waktu penyetoran Pph dan BPHTB, dan apakah memberikan perlindungan hukum kepada Penjual, Pembeli, dan PPAT akan berdampak merugikan bagi kepastian adanya pemasukan ke kas negara.

Autentisitas akta notaris berasal dari Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyatakan bahwa Notaris adalah seorang pejabat publik, sehingga dokumen yang dihasilkan oleh Notaris dalam kapasitas tersebut dianggap sebagai akta resmi. Dokumen yang dibuat oleh Notaris memiliki karakter resmi karena disusun oleh atau dihadapan pejabat publik. Ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa: “Akta resmi adalah dokumen yang disusun dalam format yang ditentukan oleh undang-undang, disusun oleh atau dihadapan pejabat publik yang memiliki kewenangan untuk tujuan tersebut di tempat akta tersebut dibuat. ”

Berdasarkan Pasal 1868 dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dapat diambil kesimpulan bahwa terdapat dua jenis akta, yaitu akta yang disusun oleh Notaris dan akta yang disusun di hadapan Notaris. Akta yang disusun oleh Notaris dapat berisi

penjelasan atau mendeskripsikan secara resmi suatu kegiatan yang dilakukan atau suatu situasi yang diperhatikan atau disaksikan oleh Notaris sebagai pembuat akta tersebut, yang menjalankan tugasnya sebagai Notaris.

Akta yang disusun di depan Notaris (yang disebutkan) adalah sebuah dokumen yang memuat kisah mengenai peristiwa yang terjadi, sebagai akibat dari tindakan yang dilakukan oleh pihak lain di hadapan Notaris. Ini berarti bahwa apa yang diungkapkan atau diceritakan oleh pihak lain kepada Notaris selanjutnya akan dicatat oleh Notaris dalam sebuah akta yang bersifat resmi.

Di dalam seluruh dokumen ini, Notaris dalam perannya sebagai pejabat publik memiliki tanggung jawab untuk menjelaskan atau memberi kesaksian mengenai segala hal yang telah ia lihat, saksikan, dan alami, yang dilakukan oleh pihak lain. Dalam kategori dokumen yang dimaksud termasuklah dokumen-dokumen yang berisi perjanjian hibah, transaksi jual beli, Pengikatan Jual Beli (tidak termasuk lelang atau penjualan di depan umum), wasiat, kuasa, dan sebagainya.⁴⁸

Di dalam dokumen perjanjian ini tercantum secara resmi pernyataan dari individu yang berperan sebagai pihak dalam dokumen tersebut, ditambah dengan keterangan dari Notaris

⁴⁸ Hasil wawancara dengan Notaris Siti Roayanah, SH, Sp.N di Kota Semarang.

yang menegaskan bahwa individu-individu yang hadir telah menyatakan kehendaknya sesuai yang tertera dalam dokumen. Perbedaan antara kedua kategori dokumen tersebut dapat dilihat dari tampilan dokumen itu sendiri. Dalam dokumen perjanjian, yang dapat terancam kehilangan keasliannya atau dikenakan sanksi, serta harus ditandatangani oleh pihak-pihak yang terlibat, jika ada salah satu di antara pihak tersebut tidak bisa membaca atau mengalami kesulitan dalam menandatangani dan sejenisnya, maka Notaris wajib mencatat keterangan tersebut dalam dokumen dan informasi tersebut dalam konteks ini berfungsi sebagai pengganti tanda tangan.

Berdasarkan hal ini, penulis berpendapat bahwa untuk akta pihak, penandatanganan oleh semua pihak adalah suatu yang wajib. Sementara itu, untuk akta relaas, tidak ada masalah jika orang-orang yang hadir memilih untuk tidak menandatangani dokumen tersebut. Sebagai contoh, dalam penyusunan berita acara rapat pemegang saham suatu PT, apabila peserta rapat telah pergi sebelum akta ditandatangani, cukup Notaris yang menjelaskan dalam akta bahwa peserta yang hadir meninggalkan rapat sebelum penandatanganan, dan dalam kondisi ini akta tetap dianggap sebagai akta yang sah.

Akta *partij* adalah akta yang menjamin terhadap para pihak, diantara lain ialah:

1. Tanggal dari akta itu
2. Tanda tangan – tanda tangan yang ada dalam akta itu
3. Identitas dari orang – orang yang hadir
4. Bahwa apa yang tercantum dalam akta itu adalah sesuai dengan apa yang diterangkan oleh para penghadap kepada Notaris untuk dicantumkan dalam akta itu, sedangkan kebenaran dari keterangan – keterangan itu sendiri hanya pasti antara para pihak yang bersangkutan sendiri.

Dilihat dari hasil pengamatan, observasi dan wawancara yang telah dilakukan, didapatkan bahwa pada umumnya akta notaris itu terdiri dari 3 (tiga) bagian, yaitu:

- a. Kepala akta dan komparisi mencantumkan hari, tanggal, nomor akta, identitas notaris, lokasi, dan nama para penghadap, serta posisi dan alamat mereka juga harus dijelaskan apakah mereka bertindak untuk diri sendiri atau sebagai wakil/kuasa dari pihak lain, di mana jabatan dan alamat wakil tersebut harus dicantumkan, serta alasan yang mendasari perannya sebagai wakil atau kuasa.
- b. Isi dari akta atau badan, mencakup informasi tentang apa yang ditentukan sebagai ketentuan yang bersifat sah, seperti perjanjian, ketentuan mengenai kehendak terakhir atau wasiat dan sebagainya.

c. Penutupan akta memiliki format tertentu. Dalam perbandingan ini dijelaskan mengenai dalam kapasitas apa seseorang hadir di hadapan Notaris, contohnya apakah untuk kepentingan dirinya sendiri sebagai penghadap atau bertindak sebagai perwakilan orang lain, atau mungkin sebagai wali karena individu yang diwakilinya belum dewasa dan tidak memiliki kemampuan untuk melakukan tindakan hukum secara mandiri; atau sebagai pengampu dalam situasi di mana orang yang diwakili berada dalam keadaan di bawah pengampuan; atau sebagai kuasa, yaitu individu yang diberikan wewenang dan para saksi akta serta tempat tinggal atau lokasi dari akta tersebut.⁴⁹

Badan atau konten dari dokumen menyatakan syarat atau kesepakatan yang diinginkan oleh pihak yang hadir, sebagai contoh dalam dokumen perjanjian jual beli, bagian dan konten dokumen tersebut mencantumkan apa yang menjadi harapan pihak yang hadir.

Penutupan dari dokumen adalah suatu format yang tetap, yang juga mencantumkan lokasi di mana dokumen tersebut disusun serta identitas, jabatan, dan alamat saksi-saksi yang terlibat. Umumnya, dalam perbandingan, nama-nama saksi ini tidak dicantumkan, melainkan hanya dirujuk untuk disebutkan di bagian akhir dokumen, yaitu di penutupan. Di bagian ini juga dinyatakan bahwa dokumen tersebut

⁴⁹ Hasil observasi dan wawancara dengan Notaris Siti Roayanah, SH, Sp.N di Kota Semarang.

telah dibacakan kepada semua pihak yang hadir dan saksi-saksi, dan setelah itu ditandatangani oleh semua pihak yang terlibat, para saksi, dan Notaris. Akta yang dibuat dengan tidak memenuhi Pasal 1868 KUH Perdata bukan termasuk dalam akta otentik atau dapat disebut dengan akta di bawah tangan. Perbedaan terbesar antara akta otentik dan akta yang dibuat di bawah tangan ialah:⁵⁰

1. Akta otentik adalah bukti yang ideal, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan memberikan kepada semua pihak, termasuk ahli waris atau mereka yang menerima hak dari para pihak tersebut, sebuah bukti yang sempurna mengenai apa yang telah dinyatakan atau dilakukan dalam akta ini. Ini berarti ia memiliki kekuatan buktinya sendiri yang sudah dianggap melekat pada akta tersebut, sehingga tidak perlu dibuktikan kembali, dan bagi hakim akta ini merupakan “Bukti Wajib”. Dengan demikian, demikian, siapa pun yang mengklaim bahwa akta otentik tersebut tidak asli harus dapat membuktikan bahwa akta tersebut memang palsu. Oleh karena itu, akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang mencakup aspek lahiriah, formal, dan materil.
2. Akta di bawah tangan, akta ini bagi hakim merupakan “Bukti Bebas” (*Vrije Bewijs*) karena akta di bawah tangan ini baru mempunyai

⁵⁰ N.G. Yudara, 2006, *Pokok-pokok Pemikiran disekitar kedudukan dan fungsi Notaris serta akta Notaris Menurut Sistem Hukum di Indonesia*, Renvoi, Nomor. 10.34.III.

kekuatan bukti materil setelah dibuktikan kekuatan formilnya. Sedangkan kekuatan pembuktian formilnya baru terjadi apabila pihak – pihak yang bersangkutan mengakui akan kebenaran isi dan cara pembuatan akta itu. Dengan demikian akta di bawah tangan berlainan dengan akta otentik, sebab bilamana satu akta di bawah tangan dinyatakan palsu, maka yang menggunakan akta di bawah tangan itu sebagai bukti haruslah membuktikan bahwa akta itu tidak palsu.

Berdasarkan uraian diatas dan hasil wawancara maka tentang kekuatan pembuktian dari akta notaris dapat dikatakan bahwa tiap – tiap akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian suatu akta yaitu sebagai berikut.⁵¹

- a. Kekuatan pembuktian yang luar (*uitwendige bewijskracht*), yaitu syarat – syarat formal yang diperlukan agar supaya akta notaris dapat berlaku sebagai akta otentik.
- b. Kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*), yaitu kepastian bahwa suatu kejadian dan akta tersebut dalam akta yang benar dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh para pihak yang menghadap.
- c. Kekuatan pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*), yaitu kepastian bahwa apa yang ada dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap para pihak yang membuat akta atau

⁵¹ Hasil observasi dan wawancara dengan Notaris Siti Roayanah, SH, Sp.N di Kota Semarang.

mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbenvijs*).

Hasil penelitian dan pembahasan yang dapat dianalisa dari pembahasan diatas yaitu bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dalam bentuk akta otentik oleh Notaris, yang memberikan kekuatan pembuktian sempurna dan perlindungan hukum bagi para pihak. Notaris berperan penting dalam membuat akta otentik dan menjaga kepentingan para pihak secara objektif. Undang – undang mengatur tentang kewajiban pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebelum akta jual beli ditandatangani oleh PPAT.

Menurut Notaris Siti Roayanah, SH, Sp.N., bahwa akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan dapat digunakan sebagai bukti dipengadilan, berupa kekuatan pembuktian luar (*uitwendige bewijskracht*), kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*), dan kekuatan pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*).

Perbedaan akta otentik dengan akta di bawah tangan ada pada kekuatan pembuktian, pada akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan merupakan alat bukti yang kuat, sedangkan akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang lemah dan memerlukan bukti tambahan untuk membuktikan kebenarannya.

2. Faktor – Faktor Yang Dapat Mengakibatkan Batalnya Akta Pengikatan Jual Beli Tanah

Peralihan kepemilikan tanah melalui transaksi jual beli harus dilakukan di hadapan pejabat publik yang berwenang. Dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1977 mengenai Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa pemindahan hak atas tanah dan kepemilikan terhadap satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam perusahaan, dan tindakan hukum lainnya yang berkaitan dengan pergantian hak, kecuali lewat lelang, hanya dapat didaftarkan jika didukung oleh akta yang dibuat oleh PPAT yang memiliki kewenangan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada. Namun, dalam praktiknya, sebelum pembuatan akta jual beli tanah oleh dan di hadapan PPAT yang berwenang, para pihak biasanya menyusun sebuah perjanjian yang dikenal sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dibuat dalam format akta notaris, yang muncul sebagai suatu keperluan hukum masyarakat sehari-hari dan telah banyak dipraktikkan di kantor notaris. Jual beli tanah dalam hukum adat adalah suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang dilakukan bersamaan secara tunai. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual

beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai. Dalam kata lain pembeli telah menjadi pemegang haknya yang baru.

Jual beli tanah menurut pengertian hukum barat, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata “Perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu.”

Dalam konteks Hukum Perjanjian Indonesia menurut KUH Perdata, terdapat beberapa alasan untuk membatalkan perjanjian, yaitu:

1. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang – undang untuk jenis perjanjian formil sehingga berakibat perjanjian batal demi hukum
2. Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian yang berakibat:
 - a) Perjanjian batal demi hukum
 - b) Perjanjian dapat dibatalkan
3. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian bersyarat
4. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar tertentu
5. Pembatalan oleh pihak yang diberi kewenangan khusus berdasarkan undang – undang.

Apabila perjanjian batal demi hukum, artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian, dan dengan demikian tidak pernah ada suatu perikatan. Sedangkan arti dari perjanjian tersebut tidak memenuhi

unsur subjektif untuk sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu kesepakatan pada pihak dan kecakapan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan/atau Notaris dalam membuat akta, disarankan untuk memperhatikan secara cermat ketentuan yang menyangkut prosedur dan hukum materiil yang dapat mengancam batalnya suatu akta untuk menghindari batalnya akta yang dibuat agar tidak merugikan para pihak yang terkait dengan akta.

Dari hasil penelitian dalam kondisi tertentu suatu perjanjian bisa terjadi tidak sesuai dengan kesepakatan dan ada beberapa faktor masyarakat yang mengakibatkan pembatalan perjanjian akta jual beli tanah, yaitu:

1. Harga jual beli yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak dilunasi oleh pihak pembeli sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan
2. Dokumen — dokumen tanah yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah (jual beli tanah dihadapan PPAT) belum selesai sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan
3. Obyek jual beli ternyata di kemudian hari dalam keadaan sengketa
4. Para pihak tidak melunasi kewajibannya dalam membayar pajak
5. Perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dibatalkan oleh para pihak

6. Salah satu pihak melakukan wanprestasi.

Hasil penelitian dan pembahasan yang dapat dianalisa dari fakta – fakta hukum yang ditemukan dalam ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1977 tentang Pendaftaran Tanah yaitu bahwa Peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang seperti PPAT. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat sebelum pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT. PPJB dibuat dalam bentuk akta notaris.

Menurut Pasal 1457 KUH Perdata mengenai jual beli, bahwa jual beli tanah memiliki perbedaan dalam hukum adat dan hukum barat. Faktor pembatalan perjanjian meliputi; 1.) Harga jual beli tidak dilunasi oleh pembeli, 2.) Dokumen tanah belum selesai, 3.) Obyek jual beli dalam keadaan sengketa, 4.) Para pihak tidak melunasi kewajiban pajak, 5.) Perjanjian pengikatan jual beli dibatalkan oleh para pihak, dan 6.) Salah satu pihak melakukan wanprestasi.

Saran yang dapat diberikan dari analisa diatas adalah bahwa, PPAT dan Notaris harus memperhatikan secara cermat ketentuan prosedur dan hukum materiil untuk menghindari batalnya akta, Para pihak harus memahami hak dan kewajiban mereka dalam perjanjian jual beli tanah.

3. Akibat Hukum Dari Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah

Akibat hukum pada pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah pengembalian pada posisi semula sebagaimana halnya sebelum terjadi perjanjian yang diatur dalam Pasal 1451 dan 1452 BW. Pihak yang merasa dirugikan atas pembatalan dapat menuntut penggantian biaya (*kosten*), ganti rugi (*schaden*), dan bunga (*interest*) karena tidak terpenuhinya suatu perikatan. Sedangkan pihak lainnya yang telah terlanjur menerima prestasi dari pihak lain wajib mengembalikannya. Adapun konsekuensi lanjutan dari pembatalan perjanjian adalah apabila setelah pembatalan salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengembalikan apa yang telah diperolehnya maka pihak lain dapat mengajukan gugatan. Hal ini bertujuan untuk mengembalikan keadaan seperti semula sebelum terjadinya perjanjian. Dalam Pasal 126 BW menyatakan bahwa: “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan”.

Akibat – akibat hukum dari pembatalan akta Pengikatan Jual Beli Tanah:

1. Para pihak dapat dikenakan denda yang telah disepakati besarnya dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual atau pembeli untuk tiap – tiap hari keterlambatan.

2. Perjanjian berakhir dan sepanjang perlu kedua belah pihak melepaskan diri dari apa yang ditetapkan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata, dan pihak penjual wajib mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh pihak pembeli setelah dipotong beberapa persen dari harga jual tanah dan bangunan tersebut sebagai pengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh pihak penjual ditambah denda yang harus dibayarkan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual. Pengembalian uang oleh pihak penjual kepada pihak pembeli dilakukan selambat – lambatnya dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, misal 21 (dua puluh satu) hari setelah tanah dan bangunan tersebut terjual kepada pihak lain.
3. Akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta dibawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang – Undang atau peraturan – peraturan lain.
4. Para pihak atau pihak ketiga yang berkepentingan dapat memanfaatkan keadaan ini, misal pihak ketiga tersebut akan mengajukan gugatan namun terbentur oleh adanya akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 1870 KUH Perdata yang menegaskan bahwa: “Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli waris ataupun bagi orang – orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya.

Dalam hal melakukan jual beli tanah karena ada syarat – syarat yang belum terpenuhi maka Notaris akan menyarankan untuk membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang nantinya apabila sudah terpenuhi syarat – syaratnya baru dilaksanakan Akta Jual Beli (AJB)⁵², untuk penjelasan mengenai hal tersebut adalah:

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan Akta Jual Beli (AJB) resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Secara umum, isi PPJB adalah kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan. Umumnya PPJB dibuat di bawah tangan karena suatu sebab tertentu seperti pembayaran harga yang belum lunas. Di dalam PPJB memuat perjanjian – perjanjian, seperti besarnya harga, kapan waktu pelunasan, dan dibuatnya AJB.

Hal penting mengenai PPJB:

- a. Harga yang sudah disepakati dan batas tanggal terakhir (tempo) pembayarannya
- b. Obyek PPJB mencakup beberapa obyek yang harus ada, yaitu meliputi luas tanah dan bangunan beserta gambar arsitektur dan gambar spesifikasi teknis, lokasi tanah yang sesuai dengan

⁵² Hasil wawancara dengan Notaris Siti Roayanah, SH, Sp.N di Kota Semarang.

pencantuman nomor kavling dan luas tanah beserta perizinannya. Penguraian obyek tanah dan bangunan harus dijelaskan secara detail, jangan sampai ada data dan informasi yang kurang.

PPJB diatur berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995. Perjanjian ini merupakan salah satu kekuatan hukum sekaligus jaminan hukum pada saat membeli rumah. Secara garis besar PPJB berisikan 10 faktor penting, yaitu:

- 1) Pihak yang melakukan kesepakatan
- 2) Kewajiban bagi penjual
- 3) Uraian obyek pengikatan jual beli
- 4) Jaminan penjual
- 5) Waktu serah terima bangunan
- 6) Pemeliharaan bangunan
- 7) Penggunaan bangunan
- 8) Pengalihan hak
- 9) Pembatalan pengikatan
- 10) Penyelesaian perselisihan.

Dalam pembuktian suatu perkara perdata, yang dicari adalah kebenaran formil, yaitu kebenaran yang didasarkan sebatas pada bukti – bukti yang diajukan oleh para pihak yang berpekara. Oleh karena itu,

umumnya suatu bukti tertulis berupa surat atau dokumen memang sengaja dibuat oleh para pihak untuk berkepentingan pembuktian nanti, apabila sampai ada sengketa.

Dalam pembuktian suatu perkara perdata, menurut Pasal 1866 KUH Perdata atau Pasal 164 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (RIB/HIR) telah mengatur jenis alat – alat bukti dalam hukum acara perdata, yaitu berupa:

- Bukti surat
- Bukti saksi
- Persangkaan
- Pengakuan
- Sumpah.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris merupakan akta otentik, menurut Pasal 1868 KUH Perdata. Dalam kaitannya dengan akta otentik tersebut, Pasal 1870 KUH Perdata telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat di hadapan Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Adapun, kutipannya sebagai berikut:

Pasal 1870 KUH Perdata

“Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris – ahli warisnya atau orang – orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.”

Perlu diketahui bahwa PPJB adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah/bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Biasanya PPJB akan dibuat para pihak karena adanya syarat – syarat atau keadaan – keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh para pihak sebelum melakukan AJB di hadapan PPAT. Dengan demikian PPJB tidak dapat disamakan dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli.

Hal mana ada pihak yang menggunakan PPJB tersebut sebagai bukti dalam gugatannya setelah 10 (sepuluh) tahun PPJB tersebut dibuat, hal itu bisa dilakukan oleh pihak tersebut apabila memang ada hal yang dipersengketakan oleh para pihak dalam suatu perjanjian atau dengan pihak – pihak lain yang mendapat hak dari PPJB tersebut.

Dengan demikian, apabila ada pihak – pihak lain di luar pihak – pihak dalam PPJB yang digugat dalam perkara tersebut, pihak yang menggugat harus dapat membuktikan adanya hubungan hukum antara penggugat dengan pihak – pihak di luar PPJB tersebut. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung melalui Putusan MA No. 4 K/Rup/1958 yang tertanggal 13 Desember 1958, yang memiliki kaidah hukum sebagai berikut:

“Untuk dapat menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara.”

Selain itu, mengingat rentan waktu sejak dibuatnya PPJB tersebut sampai dengan perkara tersebut bergulir ke pengadilan belumlah melebihi masa Daluwarsa yang ditentukan oleh hukum untuk menuntut, yaitu selama 30 (tiga puluh) tahun, sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 1967 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut:

“Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena Daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan adanya Daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagipula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk.”

PPJB ada dua macam yaitu PPJB lunas dan PPJB tidak lunas. PPJB lunas dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan AJB, karena pajak – pajak jual beli belum dibayarkan, sertifikat masih dalam pengurusan dan lain – lain. Dalam pasal – pasal PPJB tersebut dicantumkan kapan AJB akan dilaksanakan dan persyaratannya. Di dalam PPJB lunas juga dicantumkan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani AJB, sehingga penandatanganan AJB tidak memerlukan kehadiran penjual. PPJB lunas

umum dilakukan untuk transaksi atas objek jual beli uang berada di luar wilayah kerja Notaris atau PPAT yang bersangkutan. Berdasarkan PPJB lunas bisa dibuatkan AJB di hadapan PPAT di tempat lokasi objek berada.

PPJB tidak lunas, dibuat apabila pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual. Di dalam pasal – pasal PPJB tidak lunas sekurang – kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta, cara atau termin pembayaran, kapan pelunasan dan sanksi – sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi. PPJB yang tidak lunas juga harus ditindaklanjuti dengan AJB pada saat pelunasan.

2. Akta Jual Beli

Akta Jual Beli (AJB) adalah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan AJB sudah diatur sedemikian rupa melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga PPAT hanya tinggal mengikuti format – format buku yang sudah disediakan. Pembuatan AJB dilakukan setelah seluruh pajak – pajak yang timbul karena jual beli tanah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajiban – kewajibannya masing – masing.

Langkah selanjutnya adalah mengajukan pendaftaran peralihan hak ke kantor pertanahan setempat atau yang lebih dikenal dengan istilah

“balik nama”. Dengan selesainya balik nama sertifikat maka hak yang melekat pada tanah dan bangunan sudah berpindah dari penjual kepada pembeli.

Hasil penelitian dan pembahasan yang dapat dianalisa dari pembahasan diatas yaitu bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian yang dibuat oleh calon pembeli sebagai pengikat awal sebelum membuat Akta Jual Beli (AJB), PPJB dapat dibuat dalam bentuk akta otentik atau akta di bawah tangan, AJB adalah akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), PPJB dan AJB memiliki perbedaan dalam fungsi dan kekuatan pembuktian.

Akibat hukum pembatalan PPJB, yaitu; 1.) Pengembalian pada posisi semula, 2.) Penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga, 3.) Kewajiban mengembalikan apa yang telah diperoleh. PPJB memiliki 2 (dua) jenis, yaitu PPJB lunas (harga sudah dibayarkan lunas) dan PPJB tidak lunas (harga belum dibayarkan lunas). Kekuatan pembuktian, akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan PPJB yang dibuat dihadapan Notaris merupakan akta otentik. Proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dapat dilakukan dengan pengajuan pendaftaran peralihan hak ke kantor pertanahan setempat dan membayar pajak – pajak yang timbul karena jual beli.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang peneliti bahas mengenai **“Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Notaris & PPAT Kota Semarang”** dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Para pihak yang terlibat dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah harus dilindungi secara hukum oleh akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris, sehingga akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini memberikan perlindungan hukum yang lebih baik bagi pihak yang membuatnya. Suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk tujuan itu dan dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang disebut sebagai akta otentik.
2. Hal-hal yang dapat menyebabkan pengikatan akad jual beli tanah menjadi tidak sah meliputi ketidakmampuan pembeli untuk melunasi harga yang telah disetujui dalam perjanjian pengikatan jual beli hingga waktu yang ditentukan serta belum selesainya dokumen yang diperlukan untuk proses pemindahan hak atas tanah (jual beli tanah di hadapan PPAT) hingga batas waktu yang telah ditetapkan.
3. Konsekuensi hukum dari pencabutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kembalinya para pihak ke keadaan semula, yaitu sebagaimana sebelum perjanjian dibuat. Pihak yang merasa dirugikan akibat pencabutan tersebut berhak untuk menuntut penggantian biaya, kerugian, dan bunga yang timbul akibat tidak terpenuhinya suatu perikatan. Sementara itu, pihak lain yang telah menerima pelaksanaan daripihak yang lain harus mengembalikannya. Dampak hukum dari pembatalan perjanjian pengikatan jual beli

tanah mengakibatkan kedua belah pihak dapat dikenakan sanksi berupa denda yang besarnya telah disepakati berdasarkan jumlah yang harus dibayarkan oleh pembeli kepada penjual untuk setiap hari keterlambatan.

B. Saran

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh penulis pada bab sebelumnya maka dapat dikemukakan beberapa saran yang diharapkan dapat dijadikan masukan bagi pembuat kebijakan yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian jual beli tanah untuk kepentingan umum, antara lain:

1. Kepada pemerintah, sebaiknya mengadakan penyuluhan hukum kepada masyarakat, mengenai hukum pertanahan, sehingga masyarakat awam yang belum tahu dan mengerti bisa lebih paham bagaimana sistematis dalam proses perjanjian pengikatan jual beli tanah.
2. Kepada Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), sebaiknya memberi pengarahannya dalam pelaksanaan jual beli tanah, penggantian nama dalam sertifikat kepada masyarakat, agar masyarakat paham bagaimana pelaksanaan serta hambatan yang ditemui dan cara penyelesaiannya.
3. Kepada masyarakat, sebaiknya mempersiapkan apa saja yang diperlukan dan dibutuhkan dalam melaksanakan perjanjian jual beli tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Al – Qur'an dan Al – Hadits

A. BUKU

Abdul Khadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

-----, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Abdulkadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Ahmadi Miru, 2011, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Jakarta: Rajawali Pers.

A. Rahman Ritonga, dkk, 2006, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve 6 Jilid Cetakan Ke-1.

Salim HS dkk, 2008, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*, Jakarta: Sinar Grafika.

Bambang Eko Supriyadi, 2013, *Hukum Agraria Kehutanan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

C.S.T. Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.

Depdikbud, 1989, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta : Buku Satu, Balai Pustaka Utama.

Herlien Budiono, 2008, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

-----, 2009, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti

Iqbal Hasan, 2008, *Analisis Data Penelitian Dengan Statistik*, Jakarta: Bumi Aksara.

Kartini Mujadi, Gunawan Widjaja, 2006, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Maria Alfons, 2010, *Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk – Produk Masyarakat Lokal Dalam Perspektif Hak Kekayaan Intelektual*, Malang: Ringkasan Disertasi Doktor Universitas Brawijaya.

Mahmud Yunus, 2010, *Kamus Arab Indonesia*, Jakarta: PT Mahmud Yunus Wa Dzurriyah.

M. Ali Hasan, 2003, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Nasrun Harun, 2007, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT Gaya Media Pratama

N.G. Yudara, 2006, *Pokok-pokok Pemikiran disekitar kedudukan dan fungsi Notaris serta akta Notaris Menurut Sistem Hukum di Indonesia*, Renvoi, Nomor. 10.34.III.

Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu.

-----, 1989, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu.

Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Ridwan Khairandy, 2016, *Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta, Fakultas Hukum UI Press.

R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Cet. 10.

Salim H.S, 2003, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, Cet. 1.

-----, 2004, *Hukum Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.

Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Setiawan, 1979, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta.

Sohari, Ru'fah, 2011, *Fiqh Muamalah*, Bogor: Ghalia Indonesia.

Syamsul Anwar, 2010, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta: PT Rajawali.

Yunasril Ali, 2009, *Dasar – Dasar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.

B. PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN

Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN).

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

C. JURNAL

Fransiska Mayasari, Munsyarif Abdul Chalim. 2017. “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris di Tegal”. *Jurnal Akta*. Vol. 4, No. 4 (Hal. 515-520). Semarang : Fakultas Hukum UNISSULA.

Baharudin. 2014. “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah”. *Jurnal Keadilan Progresif*. Vol. 5, No. 1 (Hal. 88-101). Bandar Lampung : Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung.

I Komang Edy Susanto, Ida Ayu Putu Widia, Ni Gusti Ketut Sri Astiti. 2020 . “Kedudukan Notaris & PPAT Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Jaminan Perlindungan Bagi Para Pihak”. *Jurnal Konstruksi Hukum*. Vol. 1, No. 2 (Hal. 379-383). Denpasar : Fakultas Hukum Universitas Warmadewa.

D. INTERNET

<https://kbbi.web.id/>

<https://www.hukumonline.com/berita/a/-perbedaan-notaris-dan-ppat--lt61e6499d8f43a/?page=all>

<https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/notaris-dan-pejabat-pembuat-akta-tanah-ppat-sama-atau-beda/>

<https://accounting.binus.ac.id/2021/08/12/memahami-perbedaan-analisis-kualitatif-dan-analisis-kuantitatif-dalam-penelitian-ilmiah/>

<https://repository.ummy.ac.id/bitstream/handle/123456789/22152/7.%20BAB%20III.pdf?sequence=7&isAllowed=y>

<https://iblam.ac.id/2023/12/15/pengertian-ppat-dan-apa-perbedaannya-dengan-notaris/#:~:text=Secara%20umum%20baik%20PPAT%20ataupun,khusus%20menangani%20mengenai%20akta%20tanah.>